



Uitbreiding Jachthaven Breskens, Oosthavendam 3

Omgevingsvergunning buitenplanse
omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Onderbouwing

Oosthavendam 3 Breskens

Opsteller

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Versie: 28 maart 2025

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Projectgebied	3
1.3.	Leeswijzer	4
2.	Huidige situatie en voorbereiding	4
2.1.	Huidige situatie	4
2.2.	Vorbereiding	5
3.	Toekomstige situatie.....	5
4.	Visie & beleid	7
4.1.	Rijksbeleid	7
4.2.	Provinciaal beleid.....	7
4.3.	Gemeentelijk beleid	8
5.	Toetsing aan het omgevingsplan.....	9
5.1.	Strijdigheden	9
6.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu.....	10
6.1.	Duurzaamheid en gezondheid	10
6.2.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren.....	11
6.3.	Natuurbescherming	11
6.4.	Luchtkwaliteit	14
6.5.	Geluid	14
6.6.	Omgevingsveiligheid	15
6.7.	Archeologie en cultuurhistorie	16
6.8.	Bodem	17
6.9.	Weging van het waterbelang	18
7.	Financiële haalbaarheid	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Oosthavendam 3 een pand in gebruik wat bestemd is voor recreatiedoeleinden. Het betreft het gebouw voor de faciliteiten van de jachthaven in Breskens. Goede faciliteiten bij de jachthaven zijn belangrijk voor het visitekaartje van de jachthaven in Breskens en daarmee het toeristisch product in de gemeente Sluis.

Initiatiefnemer wil het pand uitbreiden met een aanbouw. Op de begane grond wordt een nieuwe sanitaire ruimte van circa 159 m² en een technische ruimte van circa 21 m² gerealiseerd. Op de 1^e verdieping worden twee leslokalen gerealiseerd. Bij de omgevingsvergunning zijn de tekeningen bijgevoegd welke een goed beeld geven van de gewenste omvang en impact op de omgeving.

Om de aanbouw te realiseren is een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Deze heeft per brief positief gereageerd op het verzoek. Het college is van mening dat er door plaatsing van de aanbouw op deze locatie er sprake is van een betere bouwkundige en praktische invulling van de activiteiten rond het Zeezeilcentrum. Er worden geen zichtlijnen op de haven zelf weggenomen en nieuw sanitair is noodzakelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden aangevraagd.

BOPA

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de ontwikkeling is het tweede lid van toepassing. In hoofdstuk 5 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de regels uit het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl), en;
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In dit document wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aan de beoordelingsregels vanuit het Bkl (aspecten fysieke leefomgeving en milieu).

1.2. Projectgebied

Het plangebied is kadastraal bekend Oostburg sectie L nummers 1228 en 1229. De nieuwe aanbouw wordt gerealiseerd op kadastraal nummer 2344. Het gebouw is gelegen in de jachthaven van Breskens en voorziet mede in noodzakelijke voorzieningen voor de jachthaven. Op circa 50 meter ten zuiden van de jachthaven zijn gebouwen voor detailhandel, horeca en kantoren gelegen (Oosthavendam 2 tot en met 16). Aan west, noord en oostzijde zijn aanlegsteigers voor de boten aanwezig.



Figuur 1: Overzicht kadastrale percelen

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie nader omschreven.

In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het geldende beleid. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden in beeld gebracht.

In hoofdstuk 6 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

2. Huidige situatie en voorbereiding

2.1. Huidige situatie

Initiatiefnemer heeft de wens nieuw sanitair, kantine en twee leslokalen te realiseren. Functies die noodzakelijk zijn om kwalitatief goede voorzieningen te hebben bij de jachthaven. In de huidige situatie wordt sanitair gebruikt in een unit welke op een naastgelegen terrein is gevestigd. Het huidige bouwvlak beschikt aan oostzijde van het bestaande pand nog voor circa 273 m² ruimte om bebouwing toe te voegen. De gewenste aanbouw is gelegen aan de zuidzijde van het pand, echter buiten het bestaande bouwvlak. Initiatiefnemer heeft niet de wens het bouwvlak uit te breiden, maar deze te verplaatsen zodat er een betere bouwkundige en praktische invulling ontstaat. Dit in tegenstelling tot de realisatie binnen het bestaande bouwvlak aan de oostzijde. Het bouwvlak zal bij de invoering van het nieuwe omgevingsplan worden gewijzigd, zie figuur 2.



Figuur 2: Oostzijde bouwvlak welke niet wordt benut en globale indicatie gewenste aanbouw

Aan de oostzijde van het bestaande pand is nog voor circa 273 m² ruimte om bebouwing toe te voegen. De aanbouw heeft een bruto oppervlakte van circa 180 m². Het betreft dan ook geen verzoek om het bouwvlak te vergroten, maar om het bouwvlak anders in te delen zodat een betere invulling gegeven kan worden aan de functies voor de jachthaven en zijn bezoekers.

2.2. Voorbereiding

2.2.1. Participatie omgeving

De gemeente Sluis heeft een 'Verordening lijst specifieke gevallen waarbij participatie voor een aanvraag BOPA verplicht is'. Het initiatief van het realiseren van een sanitair, twee leslokalen en een kantine is niet opgenomen in deze verordening en is hiermee niet verplicht tot participatie.

De stukken behorende bij de aanvraag worden ter inzage gelegd zodat eenieder hierop kan reageren.

3. Toekomstige situatie

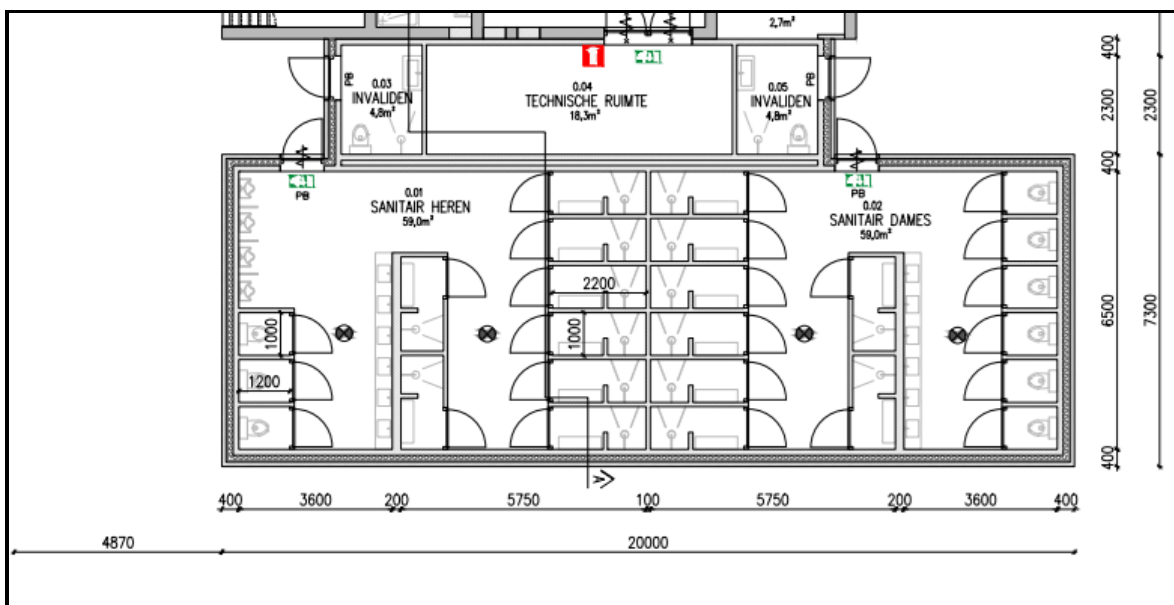
3.1. Toekomstige situatie

De gewenste aanbouw omvat op begane grond twee invalidetoiletten, technische ruimte, sanitair heren (8 douches, 7 toiletten) en sanitair dames (8 douches, 6 toiletten). Op de eerste verdieping boven het sanitair worden twee leslokalen, een kantine en twee toiletten gerealiseerd.

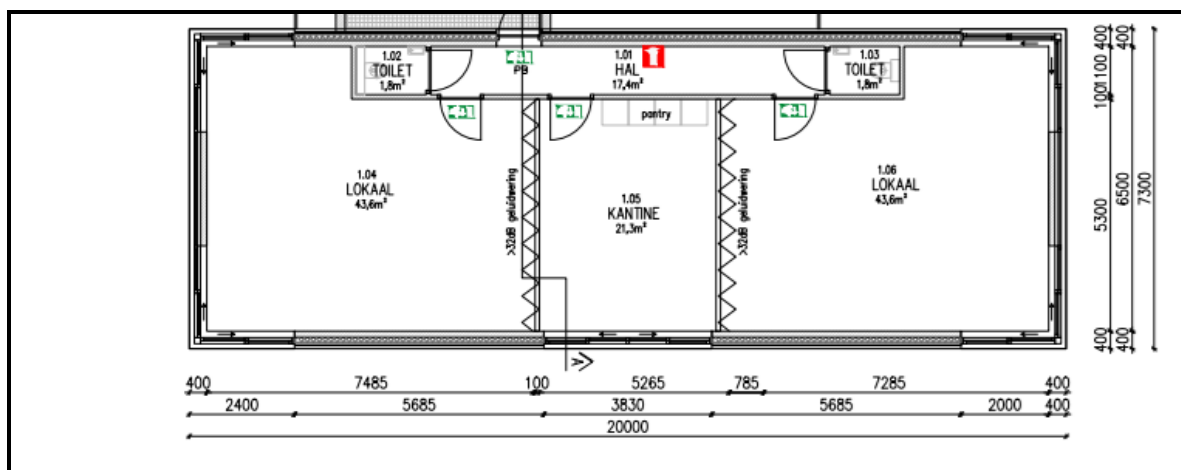
Vanwege het verdwijnen van de 10 parkeerplaatsen op de bestaande parking worden op het huidige bouwvlak aan de oostzijde naast het gebouw nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 3: Nieuwe situatie gewenste aanbouw in zwart aangeduid



Figuur 4: Nieuwe situatie begane grond



Figuur 5: Nieuwe situatie 1^e verdieping

4. Visie & beleid

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Het project betreft de realisatie van een nieuw voorzieningen bij de bestaande jachthaven. Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Zeeland

Op 11 november 2021 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
3. Een duurzame en innovatieve economie;
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto

hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van een kwalitatief betere voorzieningen bij de bestaande jachthaven in Breskens. De (tijdelijke) oude voorzieningen worden verwijderd. De renovatie wordt gerealiseerd voor een duurzame voortzetting en verbetering van het recreatieve product. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

4.2.2. Omgevingsverordening Zeeland

In artikel 2.15 van de Omgevingsverordening worden regels gesteld voor het toevoegen van nieuwe ligplaatsen. In het eerste lid is bepaald dat nieuw ligplaatsen primair zijn toegelaten in bestaande jachthavens. Het woord 'primair' geeft aan dat ook nieuwe ligplaatsen buiten de bestaande jachthavens mogelijk zijn. Hierbij bestaat afgewegingsruimte waarbij afgewogen dient te worden in hoeverre bij nieuwvestiging de kansen voor transformatie of verplaatsen van een bestaande jachthaven zijn benut. Het provinciale beleid is gericht op het borgen en versterken van de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector in samenhang met de omliggende natuur- en landschapswaarden. Doel is de Zeeuwse Kwaliteitskust te beschermen, versterken en waar nodig herstellen.

Jachthavens en watersport vormen een belangrijk onderdeel van het (verblijfs)recreatief product van Zeeland. Jachthavens worden de afgelopen periode geconfronteerd met een teruglopende bezetting. Deze trend zal ook de komende jaren doorzetten. Voor bestaande bedrijven is kwaliteitsverbetering en innovatie van groot belang. Het provinciaal beleid richt zich op het verbeteren van de kwaliteit. Opwaarderen of herinrichten van bestaande jachthavens wordt een steeds grotere opgave. Het is daarom van belang om in te zetten op opwaardering of herinrichting van bestaande jachthavens. Een rem op toevoeging van ligplaatsen kan deze opgave ondersteunen. Het provinciaal beleid richt zich daarom eveneens op het voorkomen van overaanbod van ligplaatsen. In dat kader dienen gemeenten per initiatief een beoordeling te maken van de economische uitvoerbaarheid van het initiatief en de mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering en sanering. Daarbij kan de gemeente rekening houden met specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld zeezeilers of woning met ligplaats), de bezettingsgraad van jachthavens in de buurt en alternatieve mogelijkheden in bestaande jachthavens.

Prioriteit wordt gegeven aan de kwaliteitsverbetering en transformatie van de bestaande jachthavens. Het doel is dat het totale aantal ligplaatsen in Zeeland per saldo niet toeneemt. Een beperkt aantal extra ligplaatsen binnen een bestaande haven of een tijdelijke toename zijn mogelijk.

Beoordeling

Artikel 2.15 Jachthavens en watersport

De ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van extra ligplaatsen. Het betreft een verzoek om de faciliteiten behorende bij de jachthaven te verbeteren en hierdoor kwalitatief goede voorzieningen te realiseren voor de gebruikers van de jachthaven. Het kunnen aanbieden van goed sanitair, leslokalen en kantine is belangrijk voor een kwalitatief goed product en draagt bij aan het toekomstbestendig maken van de voorzieningen binnen de jachthaven.

4.3. Gemeentelijk beleid

Masterplan Havengebied Breskens (2015)

Het Masterplan Havengebied Breskens, vormt de ruimtelijke onderlegger voor de diverse ontwikkelingen die plaats zullen vinden binnen het havengebied. De gemeenteraad van Sluis heeft het Masterplan in de raadsvergadering van 25 juni 2015 vastgesteld.

In het Masterplan staan de volgende doelstellingen geformuleerd.

- Behoud van de visserij in Breskens. Op deze manier blijft het Haven karakter van de haven van Breskens gewaarborgd.
- Breskens als Zeezeilcentrum positioneren. De haven van Breskens is een prima uitvalsbasis voor zeezeilers, gezien de ligging dichtbij de Noordzee. Breskens wil zich op deze wijze profileren als hotspot voor zeezeilers.
- Uitbreiding Jachthaven. Deze is noodzakelijk voor de profilering als hotspot voor zeezeilers en het daarbij behorende voorzieningenaanbod.
- Versterken van de ruimtelijke relaties tussen de haven, het dorp en het strand.
- Versterken van het karakter en de authenticiteit van Breskens.
- Aantrekkelijke sfeervolle en dynamische leefomgeving.
- Het realiseren van een Viscentrum.

Voor wat betreft het aanbieden van een bijbehorend voorzieningenaanbod bij de Jachthaven sluit de vernieuwing van het sanitair en toevoegen van twee leslokalen (Zeezeilcentrum) hier goed op aan.

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

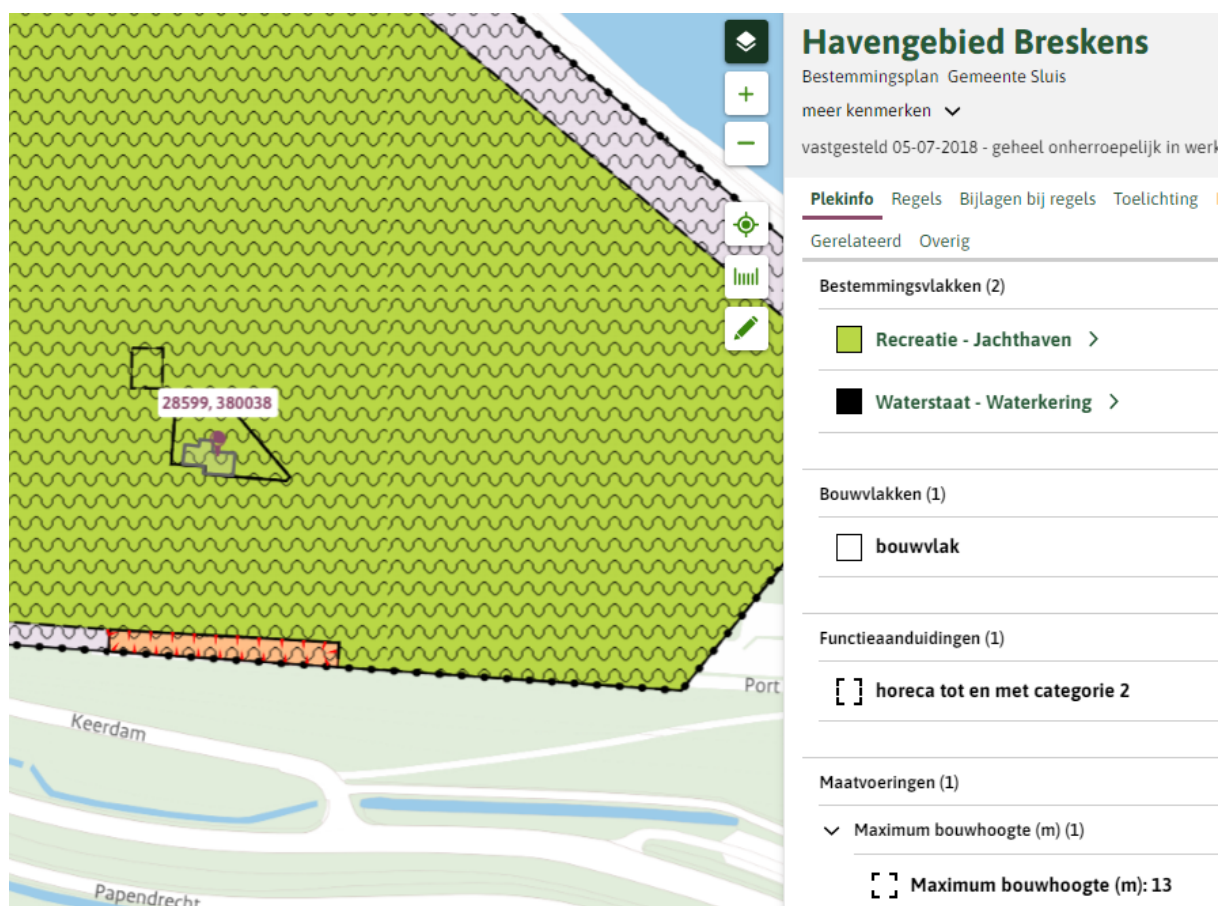
De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Uitgangspunt is dat Breskens is aangewezen als hotspot waarbij jachthavenvoorzieningen belangrijk zijn. Het verbeteren van aanwezige voorzieningen sluit hierbij aan.

5. Toetsing aan het omgevingsplan

Voor de gemeente Sluis is nog geen definitief omgevingsplan opgesteld. Dit betekent dat de bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel zijn geworden van het tijdelijke omgevingsplan. Voor het projectgebied wordt getoetst aan het plan 'Havengebied Breskens', welke is vastgesteld op 5 juli 2018. Tevens is sprake van een het parapluplan voor archeologie.

5.1. Strijdigheden

De locatie waar het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd is bestemd met de bestemming Recreatie – Jachthaven en Waterstaat - Waterkering.



Figuur 6. Uitsnede Omgevingsplan gemeente Sluis

Gebouwen mogen conform artikel 7.2.2 a uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. De nieuwbouw vindt plaats buiten het bouwvlak op het bestemmingsvlak Waterstaat – Waterkering. Gebouwen ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen zijn op basis van artikel 11.2.3 enkel toegestaan ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Artikel 11.3.1 stelt dat afwijken van artikel 11.2.3 enkel mogelijk is voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming, mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is contact opgenomen met de waterbeheerder. Deze heeft aangegeven dat de waterstaatkundige functie niet onevenredig wordt geschaad. Voor het bouwen moet een vergunning worden aangevraagd voor 'bouwen in/op een primaire waterkering (waterstaatswerk)'.

De gewenste uitbreiding vindt niet plaats binnen het bouwvlak en binnen de bestemming Waterstaat – Waterkering en is dan ook in strijd met het Omgevingsplan gemeente Sluis.

6. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

6.1. Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Visie Krachtig Verbonden

De gemeente Sluis pakt duurzaamheid actief op volgens de visie Krachtig Verbonden. In deze visie staan de ambities en doelstellingen verwoord om duurzamer en energiezuiniger te gaan wonen, werken en leven in de gemeente Sluis. Zo vindt de gemeente draagvlak van inwoners voor duurzaamheidsinitiatieven belangrijk.

Gezondheid

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Beoordeling

Duurzaamheid

Het project voorziet in de realisatie van een nieuw sanitairgebouw met twee leslokalen en een kantine. Het gebouw wordt voorzien van zonnepanelen en een hybridewarmtepomp wat ten goede komt aan de opwekking van duurzame energie conform de visie krachtig verbonden.

Gezondheid

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de volksgezondheid.

6.2. Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Toetsingskader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). De richtlijnen voor verkeer en parkeren zijn opgenomen in de publicaties van het CROW.

De gemeente Sluis hanteert het Beleid Parkeernormen uit 2021 als uitgangspunt voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit beleid is niet van toepassing voor het Havengebied Breskens.

Beoordeling

De ontwikkeling leidt tot het niet meer kunnen benutten van 10 parkeerplaatsen op het huidige parkeerterrein. Deze 10 plaatsen worden gecompenseerd op het terrein aan de oostzijde van het gebouw. Van verdere toename van verkeersbewegingen is geen sprake. De voorzieningen bieden een verbetering van de bestaande faciliteiten. Er worden niet meer ligplaatsen gerealiseerd en de voorzieningen staan ten behoeve van de huidige gebruikers van de jachthaven.

Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

6.3. Natuurbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet; namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

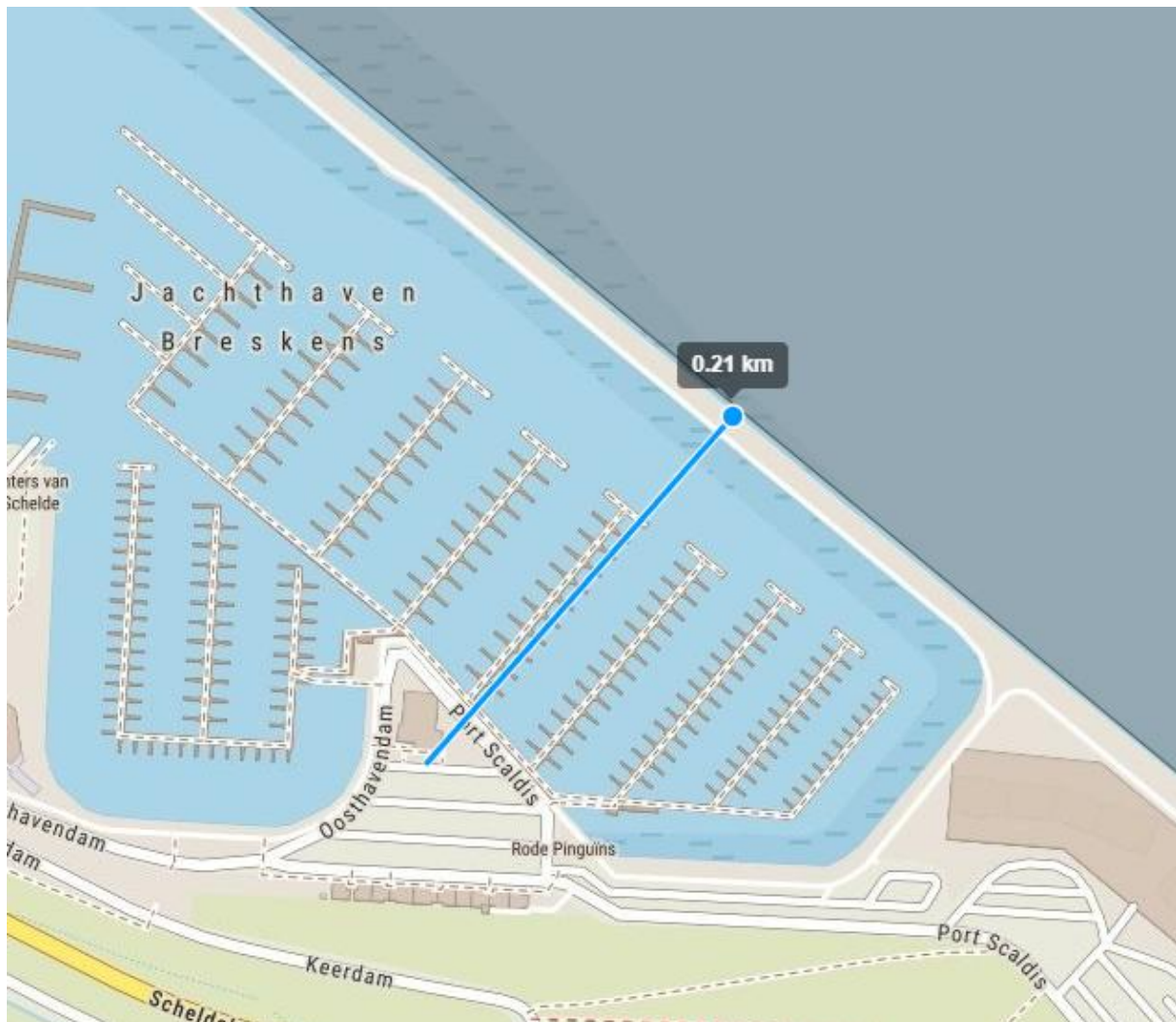
Onderdeel van de wetgeving is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de

bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Beoordeling

Gebiedsbescherming

In verband met de Omgevingswet dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Westerschelde Saeftinghe' bevindt zich op circa 210 meter ten noordoosten van het projectgebied.



Figuur 7: Locatie projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

In verband met de realisatie van de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen relevante stikstofdepositie zal plaatsvinden op daarvoor gevoelige natuurgebieden vanwege de aanleg- en gebruiksfase. De uitgangspunten en berekeningen van het stikstofonderzoek zijn opgenomen als bijlage.

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect geen significant effect heeft. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe ten opzichte van het vergunde en feitelijk aanwezige gebruik van de stikstofdepositie op omliggende gebieden en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom is een omgevingsvergunning als bedoelt in artikel 5.1, 1e lid, sub e van de Omgevingswet voor beide fasen dan ook niet noodzakelijk.

Aangrenzend aan het plangebied is het dichtstbijzijnde bestaande natuurgebied zoals opgenomen in het Natuurwetwerk Zeeland gelegen. Dit betreft een bestaande binnendijk.

Gezien de afstand tot omliggende natuurgebieden worden geen nadelige invloeden op het Natuurnetwerk Zeeland verwacht.



Figuur 8: Kaart Natuurnetwerk Zeeland (Bron: Geoweb Zeeland)

Soortbescherming

Voor het initiatief worden geen bomen of struiken verwijderd. Het terrein waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd is reeds verhard.

Op basis van de Besi (Beschermd soortenindicatie) zouden in de omgeving of binnen het plangebied de huismus, kauw of gebouwbewonende vleermuis aanwezig kunnen zijn.

Het plangebied is voor de huismus en kauw niet geschikt. De huidige ondergrond wordt gebruikt als parkeerterrein of werkterrein van de Jachthaven. Om alle mogelijke verstoring maximaal te beperken gaat de voorkeur uit naar het opstarten van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden buiten de broedperiode (maart-augustus). Het betreft een nieuwe aanbouw. Het huidige gebouw wordt niet aangepast waardoor van verstoring van de gebouwbewonende vleermuis geen sprake is.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige soorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

6.4. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Beoordeling

Het aantal verkeersbewegingen zal ten tijde van de realisatie toenemen. Deze toename is echter van zeer tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie neemt niet toe. Realisatie van de nieuwe voorzieningen bij de Jachthaven zullen niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

6.5. Geluid

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft de bouw van nieuw sanitair, klaslokaal en kantine. Van de oprichting van nieuwe klaslokalen is sprake van geluidsgevoelige bebouwing. Geluid van buiten naar binnen mag niet meer dan 50dB(a) bedragen (overdag) en 's nachts 40dB(a). Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een buiten geluidsbelasting tussen de 51-55 dB. Bij de omgevingsvergunning bouw dient in principe de geluidswering van de gevel dus 5dB te zijn. De binnenmuur wordt gemaakt van 150mm Ytongblokken wat resulteert in een isolatiewaarde van 44 dB. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de reductie van 5 dB. Dit staat nog los van de gevelisolatie en gevelafwerking. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 9: Kaart Atlas leefomgeving

6.6. Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Beoordeling

In het bestemmingsplan Havengebied Breskens en de bijbehorende MER is geconcludeerd dat in en rondom het plangebied zich geen risicovolle bedrijvigheid bevindt waarmee rekening gehouden hoeft te worden en dat wordt voldaan aan de risiconormen die gelden vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Tevens is aangegeven dat op advies van de Veiligheidsregio de brandveiligheidsverordening en het concept Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) 'brandveilig gebruik overige plaatsten' betrokken is bij uitbreiding van de jachthaven. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

6.7. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader archeologie en cultuurhistorie

De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Beoordeling archeologie

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het plan Parapluplan archeologie. In dit plan is het projectgebied niet aangeduid als archeologisch waardevol.



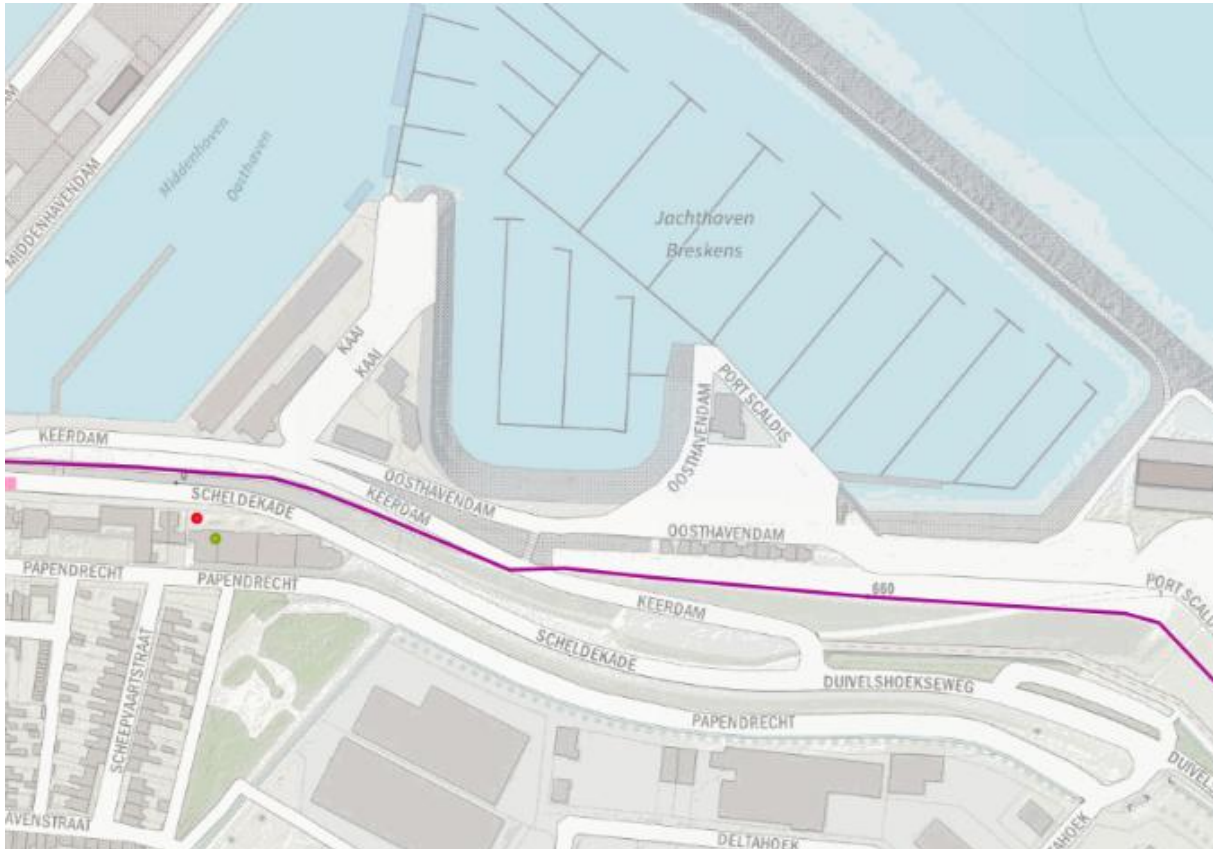
Figuur 10. Uitsnede Parapluplan Archeologie

Ondanks dat er geen archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn binnen het plangebied, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. Artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens

de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten direct te melden bij de bevoegde overheid.

Beoordeling cultuurhistorie

De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. Op de locatie zelf zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. In de directe omgeving van het projectgebied is de zuidelijk gelegen dijk een kenmerkend landschappelijk element. Deze dijk is ook aangeduid op de Waterstaat kaart van de provincie Zeeland. Overige elementen zijn niet aanwezig, hiervoor zijn de kaarten Staats-Spaanse Linies en Historische stedenbouw nog nader onderzocht. De bouw van het gebouw heeft geen nadelige gevolgen op omliggende cultuurhistorische waarden.



Figuur 11. Uitsnede CHW provincie Zeeland

6.8. Bodem Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Beoordeling

Uit de kwaliteitskaart bovengrond uit de nota bodembeheer van de gemeente Sluis komt naar voren dat ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit 'Wonen' geldt. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. In het voorliggende geval betreft dit de realisatie van een sanitairgebouw met leslokaal en kantine. Bodemonderzoek wordt uitgevoerd. PM

Wanneer er in de toekomst ten behoeve van bouw- en/of andere werkzaamheden grond wordt afgegraven en elders wordt toegepast moet dit uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit en zal de grond gekeurd en getoetst moeten worden aan dit besluit.

6.9. Weging van het waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang (voorheen: watertoets).

Beoordeling

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
<p>Veiligheid waterkeringen</p> <p>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Voor het bouwen moet een vergunning worden aangevraagd voor 'bouwen in/op een primaire waterkering (waterstaatswerk)' en dat onder voorwaarden vergunning kan worden verleend.</p>																				
<p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</p> <p>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<div><div>De</div><table><thead><tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>dakoppe rvlak</td><td>0</td><td>180</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemv erhardin g</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlate nde bodemv erhardin g</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>waterop pervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></tbody></table><p>huidige tijdelijke sanitair units worden verwijderd. Het nieuwe gebouw komt op reeds verharde ondergrond en op de plaats van de tijdelijke units. Van extra verharding is geen sprake.</p></div>		huidige situatie	na realisatie		dakoppe rvlak	0	180	1	dichte bodemv erhardin g	0	0	2	doorlate nde bodemv erhardin g	0	0	3	waterop pervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppe rvlak	0	180	1																		
dichte bodemv erhardin g	0	0	2																		
doorlate nde bodemv erhardin g	0	0	3																		
waterop pervlak	0	0	4																		

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Hemelwater en vuilwater wordt afgevoerd op de riolering.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het projectgebied wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Geen gebruik van uitlogende materialen.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Geen gebruik van uitlogende materialen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het projectgebied betreft weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Van natte natuur is in de omgeving geen sprake.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Nvt.</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>In en rondom het projectgebied zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.</i>

<p>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing)</p> <p>* in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i></p> <p>* na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i></p> <p>* na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i></p> <p><i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i></p> <p>* na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i></p> <p>* na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i></p>	<p><i>Ja, ten tijde van de bouw zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Oosthavendam. Deze transporten zijn echter beperkt.</i></p> <p><i>Nee, geen structureel extra verkeer.</i></p> <p><i>Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit.</i></p> <p><i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i></p> <p><i>Nee.</i></p>
---	--

7. Financiële haalbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

Omgevingsplan van rechtswege

Bij het omgevingsplan van rechtswege zijn er drie mogelijke scenario's:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade. Een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3 van de Ow vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2